

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 12 novembre 2018

(proposta dalla G.C. 30 ottobre 2018)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente VERSACI Fabio, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FORNARI Antonio	MONTALBANO Deborah
AMORE Monica	GIACOSA Chiara	MORANO Alberto
ARTESIO Eleonora	GIOVARA Massimo	NAPOLI Osvaldo
AZZARÀ Barbara	GOSETTO Fabio	PAOLI Maura
BUCCOLO Giovanna	GRIPPO Maria Grazia	POLLICINO Marina
CANALIS Monica	IARIA Antonino	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	IMBESI Serena	ROSSO Roberto
CARRETTO Damiano	LAVOLTA Enzo	RUSSI Andrea
CHESSA Marco	LO RUSSO Stefano	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	MAGLIANO Silvio	TEVERE Carlotta
FERRERO Viviana	MALANCA Roberto	TISI Elide
FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico	TRESSO Francesco

In totale, con il Presidente, n. 37 presenti, nonché le Assessore e gli Assessori: LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola - MONTANARI Guido - PATTI Federica - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SCHELLINO Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti, oltre alla Sindaca APPENDINO Chiara, i Consiglieri: FASSINO Piero - LUBATTI Claudio - SICARI Francesco.

Con la partecipazione del Segretario Generale PENASSO dr. Mauro.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE TRA CITTÀ, FS SISTEMI URBANI S.R.L. E RFI S.P.A. PER L'ATTUAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALL'AMBITO "8.18/3 SPINA 2 - PORTA SUSÀ" UMI II, UMI III E UMI IV.

Proposta del Vicesindaco Montanari, di concerto con l'Assessore Rolando, comprensiva dell'emendamento approvato nella presente seduta.

La Città di Torino, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ha avviato il processo di trasformazione urbana sull'area denominata Spina Centrale ed, in particolare, sull'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa", di Superficie Territoriale complessiva pari a 178.951 metri quadrati, di cui 114.644 metri quadrati di proprietà di Sistemi Urbani/RFI e metri quadrati 64.307 di proprietà della Città.

La scheda normativa di P.R.G. vigente dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" individua quattro Unità Minime di Intervento (UMI), la cui attuazione deve avvenire attraverso Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata o Permesso di Costruire Convenzionato ex articoli 43 e 49, comma 5, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i..

In applicazione degli indici di edificabilità previsti nella citata scheda normativa, la S.L.P. complessiva prevista per le quattro UMI dell'Ambito 8.18/3 è pari a metri quadrati 103.262, di cui metri quadrati 53.262 di S.L.P. di proprietà di RFI e Sistemi Urbani e metri quadrati 50.000 di S.L.P. in origine di proprietà della Città, già ceduta con atto rogito Francesco Pene Vidari del 27 dicembre 2016 alla Società Intesa San Paolo per l'attuazione dell'UMI I avvenuta con Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 dicembre 2009 (mecc. 2009 04330/009).

Le UMI di RFI e Sistemi Urbani sono così individuate:

- UMI II "Torre Est" di circa metri quadrati 48.000 di S.L.P.;
- UMI III "Nuova Stazione Porta Susa" come da progetto approvato ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i.;
- UMI IV " Piazza XVIII Dicembre" di circa metri quadrati 5.261 di S.L.P. (di cui circa metri quadrati 1.800 di S.L.P. esistente relativa al fabbricato stazione storica, da verificarsi in sede progettuale).

L'esatta quantificazione delle S.L.P. attribuita alle predette UMI II e IV di RFI e Sistemi Urbani verrà definita in sede di approvazione dei rispettivi Strumenti Urbanistici Esecutivi, con la possibilità di trasferire fino ad un massimo di metri quadrati 3.000 da una UMI all'altra.

Il fabbisogno di servizi pubblici relativo all'intero Ambito 8.18/3 ammonta a metri quadrati 118.400 di cui metri quadrati 52.862 afferenti ai diritti edificatori originariamente della Città e metri quadrati 65.538 afferenti ai diritti edificatori di proprietà di RFI e Sistemi Urbani.

Il fabbisogno sopra rappresentato è stato assolto in parte dal trasferimento gratuito alla Città del Complesso delle ex Officine Grandi Riparazioni (Edificio ad H e area di pertinenza) di metri quadrati 38.339 (di cui metri quadrati 323 a viabilità), destinato dal P.R.G. vigente a servizi pubblici, sul quale è stato costituito diritto di superficie novantanovenale a favore della Società OGR-CRT S.c.p.A..

In anticipazione rispetto all'attuazione dell'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" e in forza della Convenzione tra RFI e il Comune del 27 marzo 2007 rep. n. APA 2744, rogata dal

dottor Adolfo Repice, Segretario Generale della Città di Torino, registrata a Torino il 5 aprile 2007 al n. 193 - serie 1V APA e trascritta il 23 aprile 2007 ai nn. 20974/12029, 20975/12030 e 20976/12031, RFI ha ceduto alla Città la proprietà di 3.057 metri quadrati (destinati a viabilità, a servizi e a concentrazione edificatoria), restando in capo a RFI i diritti edificatori generati dalle relative aree. In esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale del 10 luglio 2018 (mecc. 2018 02892/131), con successivo atto di precisazione catastale a rogito Vice Segretario Comunale dott. Flavio Roux del 26 luglio 2018 rep. n. APA 2383, registrato a Torino il 27 luglio 2018 al n. 16483 - serie 1T e trascritta il 31 luglio 2018 ai nn. 32761/23301, a seguito delle operazioni catastali eseguite da RFI sono state definite catastalmente le aree cedute alla Città, per un totale complessivo di 2.576 metri quadrati (destinati a viabilità, a servizi e a concentrazione edificatoria), restando in capo a RFI, come detto, i diritti edificatori generati dalle medesime.

Con deliberazione della Giunta Comunale del 22 marzo 2011 (mecc. 2011 01635/009), veniva approvato lo "Schema di Convenzione tra RFI, FS Sistemi Urbani e la Città per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito 8.18/3 Spina 2 - Porta Susa UMI II e UMI IV"; tale Convenzione non veniva successivamente sottoscritta.

In virtù dell'atto sopra citato del 27 marzo 2007 seguito dall'atto di precisazione catastale del 26 luglio 2018 la Società RFI ha, altresì, ceduto alla Città di Torino (riservandosi il diritto di superficie in sottosuolo) la piena proprietà della porzione di un manufatto sotterraneo di circa metri quadrati 5.000 (cosiddetto mezzanino Nord interrato di Piazza Statuto), censita al Catasto Terreni al foglio 1180 particella 465 e al foglio 1221 particella 433 (C.F. foglio 1180 particella 465 sub.2 e foglio 1221 particella 433 sub.2), nonché la proprietà superficaria perpetua della porzione del medesimo manufatto censita al Catasto Terreni al foglio 1180 particella 467 (C.F. foglio 1180 particella 467 sub.2).

Su proposta della Giunta Comunale del 25 luglio 2017, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 31 luglio 2017 (mecc. 2017 03042/131), la Città ha conferito mandato alla Società FS Sistemi Urbani S.r.l. per l'individuazione del soggetto acquirente della proprietà superficaria (della durata di novantanove anni) del sopra citato mezzanino Nord interrato di Piazza Statuto, utilizzabile quale standard urbanistico a parcheggio pubblico per la trasformazione della UMI IV.

L'equilibrio complessivo dei servizi pubblici sarà verificato in sede attuativa delle relative UMI.

Tutto ciò premesso, con il presente provvedimento si approva, pertanto, lo schema di Convenzione (allegato 1) relativo all'individuazione degli impegni di Sistemi Urbani e RFI per l'attuazione degli interventi edilizi della ZUT "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" relativi alle UMI II, UMI III e UMI IV, nonché gli aspetti patrimoniali relativi al collegamento già realizzato tra corso Matteotti e via Cavalli e all'ipotesi di collegamento tra piazza XVIII Dicembre e la prosecuzione di via Grassi.

Lo Schema di Convenzione disciplina, tra l'altro, la costituzione del diritto di superficie novantanovenne in sopra e sottosuolo a favore di RFI sull'area, priva di diritti edificatori, di complessivi metri quadrati 357 individuata al Catasto Terreni al foglio 1241 particella 247 e particella 366, relativa alla UMI III, come indicato nella Tavola II allegata alla scheda normativa di P.R.G.. Su tale area la Società ha infatti realizzato porzione del fabbricato Viaggiatori Alta Velocità (tra l'altro, porzioni di locali adibiti a servizi igienici e porzione di rampa di accesso al parcheggio) edificato in forza del Provvedimento Intesa Stato Regione, ai sensi dell'articolo 81 D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., registro ufficiale U.T. prot. 2283 dell'11 maggio 2011. Il corrispettivo del diritto è stato stimato dall'Ufficio Valutazioni in Euro 65.300,00 fuori campo IVA. Poiché, inoltre, RFI ha manifestato la necessità di conservare il collegamento tra il fabbricato viaggiatori della Stazione Alta Velocità e la UMI II (Lotto Torre), la Città ha realizzato la viabilità in precedenza richiamata su un impalcato in acciaio (ponte Unione Europea tra via Cavalli e corso Matteotti). È necessario quindi costituire diritto di superficie in sottosuolo per un periodo di 99 anni sulle relative aree censite al C.T. al foglio 1241 particelle 308 parte e 311 parte per circa 232 metri quadrati. Il corrispettivo del diritto è stato stimato dall'Ufficio Valutazioni in Euro 42.400,00 fuori campo IVA.

Infine, come detto, è prevista la realizzazione della viabilità di collegamento tra piazza XVIII Dicembre/via Fratelli Ruffini e via Grassi, da realizzarsi su impalcato, in quanto RFI intende conservare l'accesso al fabbricato viaggiatori sul fronte nord al livello interrato sottostante la predetta futura viabilità. Contestualmente alla realizzazione di tale nuova viabilità verrà demolita la rampa provvisoria esistente e verrà realizzata la rampa definitiva di accesso alla Stazione. Per tale ragione, l'attuale rampa di accesso alla Stazione AV di Porta Susa da piazza XVIII Dicembre è stata realizzata in assetto provvisorio su aree di proprietà della Città. Si rende pertanto necessario regolarizzare tale situazione dominicale, mediante l'impegno a costituire il diritto di superficie in sottosuolo per la durata di 99 anni sulle particelle 256 parte e 319 parte del foglio 1241, verso il corrispettivo stimato dal Civico Ufficio Valutazioni in Euro 13.500,00 fuori campo IVA, nonché costituire il diritto d'uso per un periodo di 5 anni, rinnovabile a semplice richiesta di RFI, sulle porzioni censite al C.T. al foglio 1241 particelle 256, 319 parte, 320, 365 parte, 329 parte, sulle quali insiste la rampa provvisoria, verso il corrispettivo stimato dal Civico Ufficio Valutazioni in Euro 15.700,00 fuori campo IVA. Salvo diversa configurazione dell'Ambito e conseguente diversa estensione delle porzioni oggetto del diritto di superficie in sottosuolo predetto (particelle 256 parte e 319 parte del foglio 1241) con relativa modificazione del corrispettivo attualmente stimato, il contratto definitivo di costituzione del diritto verrà stipulato entro la data di scadenza del diritto d'uso. La Città dà atto di avere la piena titolarità e la disponibilità delle aree sopra indicate e che le stesse sono franche e libere da debiti, liti in corso, pignoramenti, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli. Le stesse verranno cedute in diritto di superficie (e diritto d'uso quinquennale) a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensive di eventuali servitù passive, anche connesse all'esercizio ferroviario.

Il valore complessivo per la costituzione del diritto di superficie novantanovenne e del diritto di uso quinquennale sopra descritti, stimato dal Servizio Valutazioni pari ad Euro 136.900,00, è compensato con quanto dovuto dalla Città a RFI per i lavori del Passante Ferroviario.

L'importo per la realizzazione della predetta viabilità su impalcato e per la demolizione e ricostruzione della rampa di accesso definitiva alla Stazione AV di Porta Susa, decurtato comunque l'importo di Euro 136.900,00 di cui sopra, verrà anch'esso detratto - previa definizione delle modalità da stabilirsi concordemente tra RFI e la Città con apposito separato atto - da quanto dovuto dalla Città a RFI per i lavori del Passante.

Il presente provvedimento costituisce, altresì, integrazione al Piano Dismissioni 2018-2020.

Eventuali successive modifiche o integrazioni alla Convenzione non direttamente di competenza del Consiglio Comunale in quanto non afferenti a diritti reali saranno assunte con provvedimento di Giunta Comunale o Determinazione Dirigenziale in relazione alle rispettive competenze.

La sottoscrizione della Convenzione in oggetto costituisce presupposto necessario per procedere, da parte di Sistemi Urbani, all'alienazione del fabbricato stazione storica e dei diritti edificatoria della UMI IV nonché, da parte della Città, del mezzanino Nord, per i quali è stata presentata offerta di acquisto valida sino al 30 novembre 2018. Pertanto, si rende opportuno prevedere l'immediata eseguibilità del presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni meglio espresse in narrativa, che qui integralmente si richiamano e formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

- 1) di approvare lo schema di Convenzione per l'attuazione dei diritti edificatori generati dall'Ambito "8.18/3 Spina 2 - Porta Susa" UMI II, III e IV (all. 1 - n.), da sottoscrivere tra la Città, la Società FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Società RFI S.p.A.;
- 2) di dare atto che la Convenzione di cui al precedente punto 1) dovrà essere sottoscritta, con la massima urgenza, con atto pubblico tra la Città, la Società FS Sistemi Urbani S.r.l. e la Società RFI S.p.A. con l'autorizzazione all'ufficiale rogante, nonché al rappresentante della Città di Torino, di apportare, ove occorra, al momento della sottoscrizione, tutte le modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione di adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 3) di approvare l'integrazione al Piano Dismissioni 2018-2020 per le cessioni patrimoniali puntualmente descritte in narrativa;
- 4) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Economico (VIE), come risulta da documento allegato (all. 2 - n.);
- 5) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL VICESINDACO

F.to Montanari

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

F.to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE DI AREA URBANISTICA

E QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI

F.to Gilardi

IL DIRIGENTE AREA

PATRIMONIO

F.to Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica, limitatamente agli aspetti patrimoniali afferenti al diritto di superficie e del diritto d'uso.

LA DIRIGENTE SERVIZIO

CONTRATTI ATTIVI DI MERCATO
ACQUISIZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI

F.to Iguera

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO

La Dirigente Delegata

F.to Gaidano

Il Presidente pone in votazione il provvedimento comprensivo degli emendamenti approvati nella presente seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto

PRESENTI 31

VOTANTI 30

ASTENUTI 1:

Morano Alberto

FAVOREVOLI 30:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvato il provvedimento nel testo quale sopra emendato.

Si dà atto che il Vicepresidente Vicario Lavolta ha inteso esprimere voto favorevole.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Montalbano Deborah, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto

PRESENTI 32

VOTANTI 31

ASTENUTI 1:

Morano Alberto

FAVOREVOLI 31:

Albano Daniela, Amore Monica, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Canalis Monica, Carretta Domenico, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Grippo Maria Grazia, Iaria Antonino, la Vicepresidente Imbesi Serena, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, Sganga Valentina, Tevere Carlotta, Tisi Elide, Tresso Francesco, il Presidente Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:

allegato 1 [Testo coordinato con gli emendamenti approvati, ai sensi articolo 44 comma 2 del Regolamento Consiglio Comunale] - allegato 2.

In originale firmato:

IL SEGRETARIO

Penasso

IL PRESIDENTE

Versaci

